

---

## L'aventure des villes nouvelles

Vingt ans après, bilan et débats

Sabine Jossifort

---



### Édition électronique

URL : <http://journals.openedition.org/ema/973>

DOI : 10.4000/ema.973

ISSN : 2090-7273

### Éditeur

CEDEJ - Centre d'études et de documentation économiques juridiques et sociales

### Édition imprimée

Date de publication : 30 septembre 1995

Pagination : 169-194

ISSN : 1110-5097

### Référence électronique

Sabine Jossifort, « L'aventure des villes nouvelles », *Égypte/Monde arabe* [En ligne], Première série, Géographies de l'Égypte 2, mis en ligne le 08 juillet 2008, consulté le 15 novembre 2019. URL : <http://journals.openedition.org/ema/973>

---

Ce document a été généré automatiquement le 15 novembre 2019.

© Tous droits réservés

---

# L'aventure des villes nouvelles

Vingt ans après, bilan et débats

Sabine Jossifort

---

- 1 Le programme des villes nouvelles de l'agglomération du Grand Caire a maintenant plus de vingt ans. Alors que les plus importantes commencent à peine à conquérir leur place au sein de la nouvelle configuration urbaine de la région du Caire, on dresse des bilans et on s'interroge sur le bien-fondé de cette politique, entamée pendant le mandat du président Sadate.
- 2 Longtemps évoquées dans les discours des dirigeants pour valoriser les projets d'aménagement, les villes nouvelles sont devenues un thème régulièrement abordé par la presse égyptienne. Le tremblement de terre d'octobre 1992, qui a nécessité le relogement précipité, dans certaines villes nouvelles en cours de construction, de milliers de familles sinistrées, a relancé le débat. En outre, face à de puissants investisseurs en quête de terrains constructibles, et face à la demande de logements d'une population à bas et moyens revenus inexorablement chassée d'un centre en cours de recomposition, l'État ne semble guère avoir d'autre alternative que de poursuivre un projet dont il lui serait difficile de justifier l'abandon.
- 3 Cependant, malgré la mise en place d'une politique de délocalisation industrielle vers les villes nouvelles, ces cités se développent avec lenteur. La société civile, par la voix de ses experts, s'interroge sur leur nature et leur fonction : plans d'urbanisme faisant fi des réalités et caractéristiques locales, excès d'une certaine forme de planification à la française qui aboutit à des ghettos...  
Le programme des villes nouvelles dans la stratégie de réorganisation du Grand Caire
- 4 En Égypte, la création de cités dans le désert a connu des précédents. Parmi les plus notables, on peut citer Héliopolis, au nord-est de la capitale, aménagée par le baron Empain dans les années vingt, et sa voisine, Madinat Nasr, dans les années soixante, à destination de la classe moyenne montante.
- 5 Élaboré en 1970, le premier schéma directeur annonce la création de villes nouvelles localisées en divers points du territoire national, dont six dans les environs désertiques du Caire. Ces dernières sont destinées à décongestionner une métropole surdensifiée et

en voie de saturation : « La ville nouvelle, de par sa taille limitée, doit avoir une plus grande efficacité économique que la métropole, dont elle ignore les dysfonctionnements, les déséconomies et les dégradations du cadre de vie. »<sup>1</sup> Conçu pour recevoir à terme<sup>2</sup> 200.000 à 500.000 habitants pour les villes nouvelles et les villes satellites, et 150.000 à 250.000 habitants pour les *new-settlements*, le programme s'annonce ambitieux dès le départ. Les trois générations de villes nouvelles augurent d'une vision à long terme de la répartition et des mouvements futurs de la population et des activités économiques.

- 6 La ville de Dix-de-Ramadan fut la première à être mise en chantier (dès 1977), suivie par Sadat-City, Six-Octobre, Quinze-Mai, al-'Ubûr et al-Badr. Les trois premières sont des villes nouvelles qui deviendront à terme des cités autonomes du point de vue de l'emploi, des services et du logement ; les trois autres ne sont que des satellites qui dépendront directement de l'activité économique du Caire. Des dix villes nouvelles de la dernière génération ou *new-settlements*, programmées dans le cadre du dernier schéma directeur — approuvé en 1983, il n'est qu'une réactualisation du premier —, sept seulement sont à ce jour en construction. Si les deux premières générations de villes nouvelles ont, nous semble-t-il, réellement fait l'objet d'une planification et d'une réflexion sur le long terme, les *new-settlements* souffrent, quant à eux, d'un sérieux manque de définition.
- 7 Au souci premier de coloniser le désert, tant pour des raisons stratégiques et militaires que par une volonté de rééquilibrage national des lieux de production et des établissements humains, s'ajoute une préoccupation importante : tenter de contrebalancer l'attraction que persistent à exercer Alexandrie et Le Caire, qui à elles seules accueillent près du quart de la population égyptienne au détriment des autres régions.
- 8 Comme le souligne Milad Hanna<sup>3</sup>, « le revenu moyen urbain, même faible, est beaucoup plus important que n'importe quel "haut" revenu rural. » Les provinciaux (dont 80% d'urbains) sont des centaines de milliers à avoir ainsi rejoint une des deux grandes cités durant ces quarante dernières années, même s'il semble, d'après le dernier recensement de 1986, que le phénomène se soit tassé.

La question du logement

- 9 Le programme des villes nouvelles égyptiennes incarnait la volonté d'Anouar al-Sadate d'aller de l'avant après les guerres israélo-arabes et de se lancer dans la mise en valeur des déserts. C'était aussi la réponse du gouvernement au problème de saturation de la capitale égyptienne et sa volonté de maîtrise de la croissance urbaine.
- 10 La question du logement se pose avant tout en termes de crise. Comme le rappelle Manuel Castells<sup>4</sup>, une telle situation n'est pas la conséquence inéluctable des processus d'urbanisation, mais correspond à un rapport inadéquat entre l'offre et la demande, lui-même déterminé par les conditions sociales de production du bien objet du marché, ici le logement. Ces conditions de production se caractérisent en Égypte par l'importance du secteur public. Il tend cependant à se désengager de l'immobilier au profit d'un secteur privé encouragé à y investir.
- 11 Mais le maintien d'une loi obsolète, en gelant les loyers au niveau de ce qu'ils étaient en 1956, a conduit les propriétaires à se désintéresser de leur patrimoine immobilier, à imposer des « pas de portes » exorbitants aux candidats à la location et surtout, a convaincu le secteur privé de n'intervenir que sur la demande solvable. Par ailleurs, le monopole du secteur public sur les matériaux de construction et leur distribution, auquel s'ajoute le déficit en main-d'œuvre qualifiée (émigrée vers les pays du Golfe), ont

contribué à la hausse du coût de la construction et encouragé la spéculation dans ce secteur.

- 12 Si l'on construit au Caire, de toute évidence, cette offre ne correspond pas à la demande réelle. D'après les estimations réalisées à ce sujet, on considère que 75 % des unités d'habitation réalisées chaque année par le secteur public et par le secteur privé officiel devraient être destinées au logement social. Or 13 % de ces unités appartiennent à la catégorie « de luxe », 27 % à la catégorie « moyenne » et 60 % seulement à la catégorie « économique ». Dans ces conditions, le secteur privé dit « informel », dont relèvent plus de 80 % du total des unités construites chaque année, répond tant bien que mal à la demande de logements dits économiques<sup>5</sup>. Caractérisé par une grande capacité d'adaptation, ce secteur a cependant subi, lui aussi, la hausse des prix du foncier et de la construction et a dû majorer ses propres prix, de sorte qu'une fraction de la population naguère cliente de ses services n'est plus à même de faire appel à lui.
- 13 Pour ces exclus du logement, les alternatives ne manquent pas mais sont toutes illégales : habitat précaire, logements aménagés sous les escaliers d'immeuble ou sur les toits en terrasse, surdensification des logements, en particulier dans de vieux quartiers déjà très peuplés, ou encore accaparement (principe de droit coutumier de la mainmise) de terres désertiques appartenant à l'État dans la couronne cairote.
- 14 Le programme des villes nouvelles représente donc, dans une certaine mesure, une réponse du gouvernement aux dysfonctionnements de ce marché du logement auxquels la politique d'ouverture économique [*infitâh*] inaugurée par Anouar al-Sadate a largement contribué. L'État, ne parvenant pas à juguler une pénurie chronique de logements dans l'agglomération existante, a donc été conduit à redéfinir les modalités de son intervention dans ce secteur. De fait, les nouvelles communautés urbaines devaient pourvoir en logements bon marché les couches de la population urbaine qui ne pouvaient se loger au Caire et à Alexandrie et, par la même occasion, réduire le nombre des constructions illégales, surtout sur les terres agricoles.
- 15 La création, dès les années soixante-dix, de grosses compagnies de construction chargées d'exécuter le programme étatique d'urbanisation dans le désert a déterminé ces modes mêmes de développement. Devenus très puissants grâce, notamment, à des liens privilégiés avec le pouvoir, ces entrepreneurs ont fixé selon leur logique propre les modalités de construction dans les villes nouvelles, répondant à la volonté des autorités d'engager des chantiers d'envergure en des temps réduits. Créées pour construire vite et en série, ces entreprises ont participé à l'uniformisation du paysage urbain dans le désert.
- 16 On notera en outre l'absence d'investissement de l'État dans les régions rurales et son refus de réévaluer les prix des produits agricoles, ce qui a entretenu pendant longtemps un exode rural massif. Toutefois, selon les études effectuées à partir du recensement de 1986, l'accroissement de la capitale est désormais dû à la croissance naturelle de la population et aux courants migratoires interurbains. Si la réforme agraire engagée dès la révolution des officiers libres a probablement contribué à appauvrir les grands propriétaires terriens, la petite paysannerie, dans l'ensemble, reste très pauvre.

Les développements actuels de la réorganisation de l'espace

- 17 Depuis le lancement du programme des villes nouvelles, la répartition géographique des fonctions urbaines de la métropole cairote s'est modifiée de manière substantielle. L'évolution en cours en matière de réorganisation urbaine manifeste plusieurs tendances sensibles au sein de la politique gouvernementale. Nous ferons globalement l'hypothèse

que cette réorganisation vise à transformer la structure spatiale de l'agglomération cairote. En contribuant à redistribuer les activités et les groupes sociaux dans l'espace, l'État tend à rompre avec des formes spatiales liées à des modes de production et d'organisation sociale antérieurs. L'évolution en cours des mouvements migratoires à l'intérieur de l'agglomération du Grand Caire semble préfigurer une nouvelle géographie résidentielle et une nouvelle répartition de la fonction de production. Répartition et ségrégation qui obéiraient aux lois de la rentabilité de la production industrielle et tertiaire d'un secteur privé en pleine expansion.

- 18 La planification de la redistribution des investissements sur tout le territoire, qui avait été annoncée par Nasser, n'a pas encore réalisé ses objectifs. Selon certaines études, « l'indice de pauvreté est maximal en Haute-Égypte (Fayoum, Sohag et Assiout) »<sup>6</sup>. Empêché d'appliquer sur son territoire agricole les réformes qu'il souhaiterait mener, cela pour des raisons politiques complexes, le pouvoir a, de fait, réorienté son expansion territoriale vers des zones vierges de toute présence humaine antérieure. Le désert, notamment celui qui sépare de grands centres urbains (Le Caire/Alexandrie, Le Caire/Ismailia, Suez, etc.) a donc été investi. Ces zones désertiques appartenant à l'État, celui-ci se libérait des problèmes que lui causaient les statuts juridiques des terrains urbains à réaménager, l'impératif de la protection absolue mais irréalisable des terres agricoles et la croissance exponentielle du prix du mètre carré au Caire. Il se libérait des blocages institutionnels mais aussi humains et historiques qui affectaient toute tentative de redéploiement et de développement à l'échelle du territoire historiquement donné. Obsédé par un exode rural qui, pourtant, est bien moindre que ce qu'il était entre 1937 et 1960, l'État s'est lancé éperdument dans la conquête de nouveaux espaces où il pourrait loger ses paysans sans terres, futurs sous-prolétaires urbains potentiellement « à la pointe de la contestation ».

- 19 Si les déserts ont été investis, d'autres régions du territoire ont pris à leur tour un intérêt soudain aux yeux du pouvoir. Il s'agit d'espaces situés aux marges du territoire, non exploités et peu habités, généralement ouverts sur la mer : la côte qui s'étend de Marsah-Matrûh à Alexandrie, les côtes du Sinaï, le littoral de 'Ayn-Sukhna à Hurghada ainsi que les villes du canal, dont les revenus sont plus élevés que la moyenne nationale.

L'agglomération du Grand Caire

- 20 Alors que la ville du Caire subit nombre de crises, structurelles pour la plupart, son dynamisme reste grand et elle « résiste » mieux qu'on aurait pu s'y attendre. Car elle fonctionne malgré ses densités et sa croissance incontrôlée, malgré la persistance de la pauvreté qui n'épargne plus les couches moyennes (fragilisées par la libéralisation économique ou par les effets de la politique d'ajustement structurel). La ville évolue au gré des vicissitudes que lui occasionne le frottement permanent entre deux catégories d'espaces : d'un côté, l'espace planifié qui, à partir de normes, aboutit à une proposition de plan et, de l'autre, un espace « expérientiel »<sup>7</sup> qui part des conditions matérielles d'existence de ses habitants et constitue ce qu'Agnès Deboulet<sup>8</sup> appelle des « quartiers d'émanation populaire ».
- 21 L'attitude des pouvoirs publics à l'égard de ces derniers s'est longtemps traduite par une fermeté et un refus ponctuels, tempérés par une reconnaissance officieuse de l'existence de certains quartiers au gré de l'état des rapports de force entre les habitants et les autorités. « La réglementation en vigueur », dit Ferial Drosso<sup>9</sup>, « loin de convoquer à l'obéissance, se condamne à la démission. Elle contient les pratiques des citoyens sur les

quartiers informels sans en prendre l'initiative. » Si la vaste opération de réhabilitation/rénovation des zones centrales dégradées et des quartiers informels périphériques bénéficie en soi d'une certaine estime auprès des professionnels interrogés<sup>10</sup>, on devrait néanmoins examiner, sérieusement les effets que cette réorganisation ne manquera pas de produire sur la structure urbaine cairote.

La question des villes nouvelles dans la presse égyptienne

- 22 La place, le rôle et l'image des villes nouvelles sont au centre du discours de l'État. A travers ce programme, c'est toute la symbolique de la modernité qui est ici en jeu. Si l'on considère, avec S. Ostrowetsky<sup>11</sup>, que le symbolique possède sur la dimension sociale des capacités inductives d'unification et d'organisation, l'on comprendra mieux l'usage idéologique dont ces villes font l'objet dans le contexte égyptien. Planifiées pour régler à terme les problèmes, de saturation de la capitale, elles sont devenues l'étendard favori des pouvoirs publics, celui que l'on brandit dès qu'il s'agit de rendre des comptes sur la gestion de l'État et de sa capitale. Arguant de son effort particulier en direction des villes nouvelles, ce dernier peut d'autant mieux se plaindre ouvertement du manque d'urbanité des citoyens qui s'obstinent à construire sur les terres agricoles ou qui refusent de quitter des quartiers dits insalubres, sur lesquels ce même État a des visées rénovatrices.

Ville nouvelle et « modernité » dans la presse

- 23 « Le fait d'avoir choisi de mettre en valeur un domaine désertique immense ne pouvait être le fait que d'hommes d'affaires hardis. »<sup>12</sup> Si le projet du baron Empain à Héliopolis peut inspirer de telles réflexions, que dire du programme des villes nouvelles ? La presse pro-gouvernementale donne le ton : il s'agit d'une entreprise qualifiée de « lutte contre l'emprise du désert », de sa colonisation pour l'élargissement des espaces de vie jusque-là resserrés le long du Nil, complémentaire du projet de bonification des terres désertiques. Cette lutte figurait déjà dans le programme nassérien sous l'intitulé guerrier de « conquête du désert »<sup>13</sup>.
- 24 Le programme des villes nouvelles dans le désert est bel et bien présenté, dans la presse, comme un outil « moderne » employé par de nombreux pays pour résoudre des problèmes comme l'extrême saturation de centres existants et le redéploiement de populations et des activités sur un territoire déséquilibré. On cite fréquemment l'exemple américain en ce qui concerne l'aménagement du territoire et la redistribution des communautés et activités productives, malgré toutes les différences pouvant opposer l'histoire des deux pays.
- 25 En fait, le principe de la ville nouvelle a été adopté le plus souvent par des États forts et autoritaires — URSS, pays de l'Est, Algérie (les mille villages socialistes), etc. — qui se lançaient dans des programmes ambitieux visant à transformer le paysage humain et productif national. Il s'agissait de redessiner la carte démographique du pays et, partant de là, de redistribuer les investissements à l'échelle du territoire tout entier.
- 26 Le thème de la modernité du projet est récurrent. De fait, la planification est, avec le progrès, communément considérée comme la pierre angulaire de la modernité. La ville nouvelle participe de la grandeur nationale, qui passe par l'élaboration d'un programme post-révolutionnaire dont la conquête du désert est une option clef. Pour donner d'emblée la mesure de son ambition, l'État se dote, dès 1975, d'un ministère des Nouvelles Communautés urbaines qu'il confie à Hasab Allah al-Kafrawi. Jusqu'en octobre 1993, date de sa sortie du gouvernement, ce dernier détenait aussi le ministère de l'Habitat.

27 « Image d'un État central fort, la ville nouvelle semble ici l'objet signifiant par excellence : prise de position sur des sites vierges, prise de position idéologique affirmée ; c'est sa dimension politique qui est déterminante : ces programmes ambitieux sur des sites nouveaux symbolisent les dimensions et les formes nouvelles de l'intervention de l'État. »

<sup>14</sup> Dans le cas égyptien, cette image sert à conforter l'idée, pourtant quelque peu altérée, d'un État-Providence investi dans une entreprise quasi pharaonique d'aménagement et de construction qui représenterait aussi un mouvement de générosité sociale. En défendant ce programme de villes nouvelles en tant qu'accès à la « modernité », synonyme ici de conditions de vie décentes et dont il serait le garant, l'État peut se permettre d'être critique sur les comportements des citoyens qui ne cessent d'enfreindre les lois dans les centres urbains anciens. Cette façade lui permet par ailleurs de se justifier *a posteriori* sur les dysfonctionnements croissants de ces centres, qu'il ne contrôle guère et surtout, sur la question plus qu'épineuse du logement.

28 Stabilité sociale et prospérité économique, efforts de l'État, tels sont les mots d'ordre relatifs à rétablissement des villes nouvelles, satellites et *new-settlements* dans l'agglomération du Grand Caire. Les journaux pro-gouvernementaux<sup>15</sup> font de plus en plus référence à ces programmes urbains, en des termes différents suivant que l'article les concernant se trouve à la une ou à l'intérieur du journal. Ainsi, en première page, les citoyens sont-ils régulièrement informés des projets, réalisations, inaugurations, nouvelles affectations de budget à tel ou tel poste concernant les villes nouvelles. Alors que sur le terrain, les réalisations sont très lentes, la lecture de ces manchettes donne l'impression qu'elles avancent à une cadence soutenue.

Le secteur industriel

29 Outre l'annonce ponctuelle de la réalisation de différents équipements ou de programmes de logements, l'accent est mis le plus souvent sur les zones industrielles des villes nouvelles, que le président de la République visite régulièrement. C'est notamment à ces occasions qu'est souligné le rôle du secteur industriel privé dans la réussite du développement des zones d'activité. Par ailleurs, on regrette son manque de bonne volonté en faveur de l'investissement dans d'autres secteurs moins rémunérateurs comme le logement dans les villes nouvelles ou même le transport.

30 Le gouvernement considère comme prioritaire le développement des zones industrielles des villes nouvelles. Depuis le début de l'ouverture économique, le secteur privé a bénéficié d'encouragements répétés de la part des autorités égyptiennes alors même que celles-ci, jalouses de leurs prérogatives, maintiennent fermement quoique difficilement la haute main sur toutes les questions relatives à l'aménagement et à la réalisation des programmes des villes nouvelles et de leurs zones industrielles. Les remerciements chaleureux qu'adressent aux autorités les clubs d'entrepreneurs et d'investisseurs à chaque visite présidentielle dans l'une de ces villes<sup>16</sup> montre bien que l'activité de l'État, sur le terrain des zones industrielles situées dans des villes nouvelles, est jugée satisfaisante par un secteur privé en pleine expansion. Le succès de cette collaboration est largement repris dans la presse. En revanche, il est rarement fait allusion à la faible incidence, sur la matrice économique, de ces unités de production qui sont généralement peu créatrices de valeur ajoutée. Il en va ainsi des multiples entreprises d'assemblage et agro-alimentaires très largement représentées dans les villes nouvelles.

Espace « sauvage » et espace « civilisé »



31 Cependant, le discours que l'État tient sur les villes nouvelles fait pendant à celui qu'il tient, plus que jamais, sur ce qu'il appelle les « zones sauvages », c'est-à-dire les quartiers « informels » ou « spontanés »<sup>17</sup>. A l'articulation de ces deux réalités qui s'opposent et se complètent dans un discours résolument manichéen, le programme des villes nouvelles trouve une justification idéale qui permet à l'État de tenir des positions dures, du moins dans son discours, sur une réalité urbaine — « les quartiers spontanés » — qui lui a toujours échappé et qu'il a toujours ignorée, jusqu'à ce que ces derniers se retrouvent sous les feux de l'actualité. Alors que l'État tentait tant bien que mal d'oublier l'existence de ces excroissances urbaines que sont les multiples quartiers non planifiés<sup>18</sup>, ces derniers se sont rappelés à lui par la voix de la contestation islamiste<sup>19</sup>. L'image qu'en donne la presse renvoie à l'hypothèse selon laquelle il existerait un système spécifique de relations sociales (la « culture urbaine ») dans un cadre écologique donné (le quartier ou la ville). L'idéologie urbaine contemporaine reste très imprégnée des thèses dites « culturalistes » selon lesquelles l'urbain serait style de vie et expression de civilisation. Que déduire, nous dit M. Castells<sup>20</sup>, des formulations les plus répandues à propos des questions urbaines : les grands ensembles « aliènent », le centre « épanouit », les espaces verts « détendent », la grande ville est le « règne de l'anonymat », le quartier rend « solidaire », les taudis « produisent la criminalité », les villes nouvelles « suscitent la paix sociale »... Le cadre environnant serait-il facteur déterminant des rapports sociaux ? Cette théorie, qui s'appuie sur l'idée d'une société sans classes (ou naturellement regroupée en classes), montre à notre sens une incompréhension des transformations culturelles que l'on ne saisit ou ne contrôle pas et biaise, par voie de conséquence, toute analyse des structures urbaines qui ne s'accompagne pas d'une analyse des structures sociales. Dans la pratique, ce défaut d'analyse s'est notamment traduit, au Caire, par l'envoi de blindés pour quadriller et maîtriser Imbâba, quartier constitué pour les deux tiers de logements informels et où existe, par ailleurs, une forte implantation islamiste<sup>21</sup>.

32 A l'image de « saleté » — donc de criminalité — que lui renvoient ces quartiers, l'État répond par l'image délavée de la ville nouvelle qui, par la pureté de son air et l'alignement de ses rues, deviendrait un havre de tranquillité et de paix sociale.

Perception critique de l'image des villes nouvelles et des *new-settlements*

33 En l'absence de consensus politique — il n'y a jamais eu de réels débats publics sur la question des villes nouvelles —, les critiques portent principalement sur l'importation en Égypte de ce modèle d'urbanisation, plus que sur le modèle lui-même. Ainsi les professionnels continuent-ils de s'interroger sur le bien-fondé d'une telle opération sur un site aussi hostile que le désert, tandis que les habitants se répandent à longueur de colonnes sur l'insuffisance des équipements.

Les villes nouvelles vues par les professionnels de l'urbain

34 Lancé par les seuls pouvoirs publics, le programme des villes nouvelles a surtout rencontré, chez les architectes, urbanistes et chercheurs égyptiens, une hostilité à peine voilée ou un feu nourri de critiques. Les plus courantes concernent les moyens requis pour la mise en œuvre de ce type de projets, ainsi que l'identification de leur nature. Les objectifs recherchés par l'établissement de ces programmes sont également l'objet de vifs débats. Les arguments présentés, quelles que soient les écoles auxquelles ils se rattachent, aboutissent à des conclusions pouvant paraître stériles. Car se contenter de dénoncer ces projets conduit à encourager la construction sur les terres arables de la vallée du Nil. Or, il est communément admis que la protection de celles-ci est prioritaire. Si les villes



nouvelles dans le désert ne représentent pas une alternative adéquate aux problèmes de congestion urbaine des centres anciens et de pénurie de logements, où donc construire ?

- 35 Le coût du programme est jugé exorbitant eu égard aux revenus du pays : « Les villes nouvelles seraient la façon la plus onéreuse de financer le développement urbain. »<sup>22</sup> Cette dilapidation des fonds publics serait mise sur le compte de la mégalomanie supposée de dirigeants préférant, à la transformation des quartiers anciens, la construction de nouvelles communautés urbaines. Car comme le constate M. Volait<sup>23</sup>, « la ville, au cours des années cinquante, fut, en Égypte comme ailleurs, pensée dans une logique d'expansion et non pas de recomposition ; la rénovation des tissus existants ou la reconversion des centres anciens fut une problématique bien plus tardive, datant en Europe des années soixante-dix, mais peu prise en compte en Égypte par le milieu professionnel. »
- 36 Le caractère exogène du modèle des villes nouvelles soulève maintes interrogations. Contrairement aux réalisations de l'architecte égyptien Hassan Fathy, qui s'était appuyé sur des méthodes et surtout des matériaux traditionnels (projet déjà vivement critiqué à l'époque), les villes nouvelles de la périphérie du Caire reposent sur un modèle importé. Produit urbanistique, outil des politiques d'aménagement du territoire employé avec plus ou moins de bonheur par de nombreux pays, l'établissement d'une ville nouvelle nécessite un engagement total, tant financier qu'humain, une convergence des intérêts et des efforts de la part des institutions chargées des dossiers de développement urbain. Or, estiment les professionnels, les pouvoirs publics auraient donné la mesure de leur incompétence, notamment dans la gestion défailante des quartiers populaires de la capitale, bâtis illégalement ou non.
- 37 La nature du rapport que ces nouvelles agglomérations entretiendront avec la capitale ne fait pas davantage l'unanimité. Nombreux sont ceux qui considèrent — faisant écho aux critiques formulées en France sur le programme des villes nouvelles de la région parisienne — qu'implantées trop près de la capitale, ces nouvelles cités risquent de renforcer le processus d'attraction exercé par la mégapole au détriment des campagnes et des villes de province. Ainsi, selon Milad Hanna<sup>24</sup>, « au lieu d'accueillir les populations chassées des quartiers informels ceinturant le Caire, ces nouvelles colonies vont devenir un centre d'attraction pour les nouveaux émigrants, qu'ils soient originaires des villages voisins ou de la campagne reculée ». D'autres, en revanche, dénoncent le choix de sites trop éloignés qui, en consacrant la coupure du « cordon ombilical » avec la « ville-mère »<sup>25</sup>, condamnerait irrémédiablement les villes nouvelles à une mort certaine.
- 38 Ainsi, la question non résolue de la distance souhaitable à la capitale reste très débattue. Elle le fut de la même manière dans tous les pays engagés dans de tels programmes. Il n'existe pas de réponse universelle à cette question, nous disent-ils, chaque territoire a ses spécificités et ses manières d'organiser l'espace.
- 39 Autre problème fréquemment soulevé par les professionnels : le ciblage des populations susceptibles d'être réinstallées dans une ville nouvelle ou, plus récemment, dans un *new-settlement*. Ils soulignent le peu d'attention accordé à cette question importante par les pouvoirs publics. Définir précisément les usagers potentiels aurait pourtant permis de construire des lieux de vie plus proches de leurs réalités sociales. Avant de construire et de vendre, n'est-il pas opportun de savoir qui va acheter, au lieu d'apprendre qui sont les occupants... au moment de leur installation ?

- 40 Les critiques de fond sont, elles, sans appel, et largement favorables à des opérations de restructuration et de reconquête des agglomérations existantes, en lieu et place du programme « villes nouvelles » dans un désert hostile par nature. Dès le début, on reproche au gouvernement de s'investir dans ce programme alors que l'état de l'agglomération s'aggrave. Les quartiers existants se paupérissent, le bâti et la voirie sont insuffisamment entretenus et les réseaux d'alimentation vieillissent prématurément. Des hectares de terres agricoles sont vendus à des lotisseurs grâce aux failles de l'administration égyptienne : une terre agricole devient soudain impropre à la culture et constructible. De fait, l'absence de définition d'une politique de planification urbaine et de rééquilibrage à l'échelle du pays, de même que l'absence d'un réel projet de décentralisation administrative, rendent factice le programme des villes nouvelles. Cette focalisation des décideurs sur l'espace métropolitain « extra-muros » occulte l'existence de villes petites et moyennes dont l'économie végète par manque d'investissements, et de quartiers centraux, ou de proche périphérie, sous-équipés ou dégradés.
- 41 Si les deux premières générations de villes nouvelles et satellites n'ont toujours pas trouvé de réelles justifications aux yeux des élites de la profession, les derniers nés de la gamme, les *new-settlement*, sont unanimement décriés. La question qui revient constamment est la suivante : pourquoi l'État s'est-il engagé dans cette voie sans savoir à quelle population s'adressait ce type d'habitat, alors que les villes nouvelles auraient mérité à elles seules la convergence de tous les efforts ? On peut poser la question de manière plus radicale : pourquoi se lancer dans un tel projet alors que les villes nouvelles étaient déjà, au moment du schéma directeur de 1983, un demi-échec, qui s'est ensuite confirmé ? Demi-échec qui procéderait d'une évaluation erronée des besoins : dans les années soixante-dix, il s'agissait avant tout de créer des zones industrielles hors de la vallée, sans que cela s'accompagne obligatoirement du transfert des autres fonctions urbaines, résidentielle ou autre. Cette thèse dénonce *a posteriori* l'analyse officielle, considérée comme irréaliste, des tendances qui ont prévalu lors de l'établissement du schéma directeur de 1983. L'infléchissement de la croissance de la seule ville du Caire, déjà sensible entre 1966 et 1976, fut considéré par les experts comme provisoire et principalement dû à l'émigration de la main-d'œuvre égyptienne vers l'étranger. Cette tendance devait par la suite s'inverser, selon ces mêmes experts, et la croissance retrouver son rythme élevé. Ce ne fut pas le cas, et au lieu d'atteindre les 3 % prévus, la croissance a continué à s'infléchir : elle était à 1.62 % pour la ville du Caire pendant la période intercensitaire 1976-1986. Les chiffres ridiculement bas de population résidant dans les villes nouvelles seraient la preuve irréfutable de l'échec d'une telle prospective démographique. De plus, le caractère artificiel des villes nouvelles serait attesté par un prétendu refus des ouvriers de s'installer à proximité de leur lieu de travail alors qu'ils se trouvent très bien là où ils vivent<sup>26</sup> : au milieu des leurs, dans un univers spatial et social traditionnel. Partant de là, on peut imaginer qu'un tel comportement freine toute évolution des modes d'occupation de l'espace même si, nous rappellent certains des professionnels interrogés, le blocage des loyers à un niveau dérisoire<sup>27</sup> explique le maintien dans un logement situé en ville, que ce soit le Caire, Bilbeis ou Zagazig (deux villes du Delta proches de la ville du Dix-de-Ramadan).

Les villes nouvelles vues par la population

- 42 Les enquêtes réalisées auprès des habitants des villes nouvelles sont légion, tant dans la presse pro-gouvernementale que dans celle de l'opposition.

43 Le rôle de la presse, nous dit Nadia Khouri-Dagher<sup>28</sup>, est fondamental en Égypte « dans la mesure où la presse contrôlée par l'État est le principal vecteur de sa communication avec les citoyens ». Si l'auteur applique cette analyse au cas de l'alimentation et au rôle de l'État « nourricier », certaines de ses conclusions peuvent, nous semble-t-il, s'étendre à la question du logement. Ainsi, dit-elle, « les abondantes dénonciations d'abus » paraissant dans la presse, à travers des reportages sur le terrain et des interviews de consommateurs, vont permettre au pouvoir d'affirmer haut et fort son rôle de protecteur de ces derniers contre les « agents du marché noir ». Dans les articles sur les villes nouvelles, il s'agira de plaintes sur le caractère inachevé, voire inhabitable de ces villes, sur l'absence d'équipements et d'infrastructures, sur l'opacité des systèmes de décision et de gestion. Toutes les aberrations sont soigneusement répertoriées, et elles sont infinies. Cependant, les réponses à ces objections suivent toujours, sinon dans le même article, du moins lors d'une parution ultérieure. Les causes de ces aberrations sont connues, et généralement attribuées à la négligence des entreprises de construction, aux abus des spéculateurs, à la mauvaise volonté des résidants (qui refuseraient d'informer les autorités de certains dysfonctionnements) et, occasionnellement, à l'incompétence des planificateurs, bureaucrates et technocrates, mais jamais à celles des politiques. Il est intéressant de noter que lorsque les gestionnaires de l'État sont mis en cause, on évoque, pour leur défense, leur inexpérience en matière de projets urbains dans le désert...

44 La presse devient ici un moyen d'expression qui ne parvient, au mieux, qu'à exprimer des besoins et des mécontentements. A supposer même que cela soit un de ses objectifs, elle arrive rarement à structurer la critique et, *a fortiori*, à faire d'une opinion publique une « force de proposition ». Le rapport entre le gouvernement—qui affirme pouvoir satisfaire les besoins de base, dont le logement — et les citoyens révèle ici la dépendance de ces derniers et une forme de paternalisme : les habitants sont mis dans une position infantile de sollicitation. Lors du tremblement de terre d'octobre 1992 ou des inondations de Haute-Égypte en novembre 1994, les autorités manifestent haut et fort leur intention de prendre en charge le relogement des sinistrés comme si cette responsabilité leur incombait naturellement, déclaration qui leur permet par ailleurs de se défendre contre les reproches formulés sur la lenteur d'exécution et les inévitables dysfonctionnements de l'opération. Cependant, si la responsabilité et surtout la diligence des services de l'État sont régulièrement la cible de critiques amères, il est une autre institution qui, elle, est félicitée pour sa rapidité de réaction et son organisation : l'armée. Ainsi serait-il réconfortant d'apprendre que si les fonctionnaires civils ne savent pas affronter une situation d'extrême pénurie de logements, les cadres militaires, eux, savent monter des tentes et distribuer couvertures et vivres...

Blocages et ambiguïtés des programmes : les enjeux de demain

45 A l'analyse descriptive des grandes tendances de l'urbanisme officiel dont sont issus les programmes de villes nouvelles, a ainsi succédé l'analyse des discours des professionnels égyptiens de l'urbain et des nouveaux usagers. Si la critique telle qu'elle est formulée ne permet guère une lecture globale des enjeux réels sur lesquels reposent ces programmes, l'étude des modalités opératoires des projets engagés par l'État égyptien permet d'en saisir partiellement les dimensions. Elle met en relief les difficultés d'ordre structurel auxquelles sont confrontés les pouvoirs publics, qui se traduisent par de multiples dysfonctionnements à divers niveaux. Le programme est encore trop jeune pour établir des conclusions définitives, mais les logiques en cours autorisent à formuler certains constats au regard des objectifs visés et de la situation telle qu'elle se présente en 1995.



- 48 En revanche, les zones industrielles des deux villes du Six-October et du Dix-de-Ramadan se sont remplies à un rythme soutenu depuis l'ouverture de ces secteurs aux industriels locaux ou étrangers. Des enquêtes ponctuelles montrent que l'on vient travailler dans ces deux villes sans y résider. L'inadéquation entre l'offre et la demande de logements constitue une donnée imprévue à laquelle sont confrontés les responsables, l'offre de travail ne s'étant pas accompagnée d'une offre — ou d'une demande — de logement sur place alors que les logements existent. La gestion centralisée et administrative de ces projets a, semble-t-il, engendré des blocages institutionnels qui oblitèrent toute tentative d'adéquation entre ces deux termes. A cela s'ajoutent des pratiques clientélistes favorisant la spéculation sur le logement dans ces villes.

#### Les transports

- 49 C'est probablement dans ce domaine que réside la plus grande faille de ce programme. Si de nets progrès sont perceptibles en matière de voiries primaires et de grands axes de circulation (comme l'autoroute du désert, qui va du Caire à Alexandrie en desservant la ville du Six-October et Sadat-City, ou celles qui mènent à Ismaïliya et Suez en desservant toute une pléiade de villes nouvelles de la région), leur jonction avec les infrastructures routières interurbaines de l'agglomération cairote elle-même est encore imparfaite et le trafic est systématiquement ralenti dès l'entrée dans l'agglomération. Cependant, la rocade (*ring-road*), lorsqu'elle sera achevée, permettra de soulager les principales voies d'accès au Caire par les multiples échangeurs disséminés sur son pourtour.
- 50 La question des transports en commun constitue un dilemme sérieux pour les autorités, qui ont décidé de ne pas souscrire pour l'instant au projet de desserte des principales villes nouvelles (Six-October, Dix-de-Ramadan, al-'Ubûr, al-Badr) par un réseau express régional : le coût des travaux, la rentabilité du projet, la peur de voir s'urbaniser et se peupler les espaces longeant les lignes de métro au détriment des villes nouvelles elles-mêmes seraient les motifs de ce choix. De plus, en équipant en réseaux ferrés express les couronnes de l'agglomération, on risque de voir se renforcer l'attraction de la capitale au détriment des nouvelles communautés. La rationalité économique dicte en effet une grande prudence à l'égard d'un tel engagement. Car si l'on divise le coût de l'opération avec le nombre d'utilisateurs actuels, il est évident que les rares employés et habitants des villes nouvelles paraîtront privilégiés par rapport à ceux qui vivent dans des régions sous-équipées.
- 51 La création de lignes de métro vers les villes nouvelles encouragerait sans doute les Cairotes, dans un premier temps, à travailler dans les zones industrielles de ces villes, et les jeunes couples travaillant au Caire et en quête de logement à s'y installer. Par la suite si la politique de construction et de vente de logements s'harmonise avec celle de l'embauche dans les entreprises et institutions des villes nouvelles, le volume des migrations pendulaires pourrait se réduire ; s'amorcerait ainsi une véritable autonomisation — voire un rayonnement — de ces nouvelles communautés, tant du point de vue du logement que des services et de l'emploi. L'attitude des autorités sur cette question est pour le moins contradictoire : tout en affirmant que ces nouvelles communautés doivent être autonomes par rapport à la capitale, elles s'emploient à les isoler du reste des communautés urbaines. Et c'est bien cet isolement que redoutent les habitants éventuels : hormis dans la ville du Six-October, où la construction privée de logements de haut standing est assez dynamique et où la production publique de logements pour moyens et hauts revenus commence à trouver sa clientèle, la plupart des

habitants des villes nouvelles sont d'origine modeste et n'ont pas les moyens d'acheter une voiture.

- 52 Est-il possible de peupler des villes nouvelles dans le désert en faisant quasiment l'impasse sur la question des transports, surtout celle des transports en commun, rapides et bon marché ?

Réfléchir sur les acquis

- 53 Un suivi plus rigoureux du devenir des villes nouvelles existantes serait souhaitable. Favoriser l'implantation humaine, accueillir, dans les meilleures conditions, de nouveaux « colons » du désert, représente un défi que ministres, planificateurs et administratifs ne peuvent ni ne doivent relever seuls. Au lieu de s'interroger sans fin sur le bien-fondé du peuplement du désert, le temps est venu d'aménager, d'équiper, de rendre vivables, voire attractives, ces cités en devenir. Puisqu'elles existent et qu'elles se peuplent, même lentement, les décideurs et les élites de la société civile ne devraient-ils pas prêter attention sur ce qu'il est convenu d'appeler, dans le jargon des urbanistes, l'« habitabilité » de ces nouveaux lieux ? La capacité d'adaptation des Égyptiens à leur environnement, qui résulte moins d'un choix que d'une nécessité, a déjà transformé la physionomie de certains quartiers du Dix-de-Ramadan ou, plus récemment, du quartier qui a accueilli les sinistrés du tremblement de terre. Un assouplissement des normes de construction, d'aménagement et des modèles de gestion des nouvelles unités urbaines pourrait permettre une appropriation sociale du lieu.

Persistance des problèmes de fond

- 54 La création de *new-settlements* résulterait de la prise de conscience par les urbanistes, de l'échec des villes nouvelles, échec qui tiendrait à une raison fondamentale<sup>30</sup> : un processus d'urbanisation établi sur un modèle européen et ignorant les dynamiques d'auto-urbanisation des terres agricoles. Le ton est ainsi donné : il s'agira, dans le cas des *new-settlements*, de « coller » aux pratiques sociales, culturelles et économiques du pays. L'objectif est d'attirer quelque deux millions d'habitants en moins de 15 ans. Outre le fait que les modalités et les outils méthodologiques de cette entreprise n'ont pas fait l'objet d'une étude suffisamment claire pour être exploitée concrètement par les autorités égyptiennes en charge du dossier, on peut se demander pourquoi ne pas avoir, dès 1983, reformulé les conditions d'établissement des villes nouvelles déjà en chantier à la lumière de ce constat. Ainsi, alors qu'il était flagrant que les villes nouvelles ne seraient pas à même, du moins dans l'immédiat, d'accueillir une portion — fût-elle infime — du surplus démographique de la capitale, l'État s'engagea dans un autre programme censé permettre à la petite promotion foncière et immobilière de s'épanouir dans un cadre légal.
- 55 Or, on ne planifie pas l'informel. Une telle fuite en avant ne peut résulter que d'un sentiment d'urgence justifié par un prétendu échec. La nécessité de parer au plus pressé empêche une planification globale et soigneusement concertée. En prétendant planifier l'habitat informel sur les *new-settlements*, option qui n'a jamais fait l'unanimité chez les politiques, et en l'absence d'études de faisabilité, on a peut-être, involontairement, participé à l'inévitable « sarcellisation »<sup>31</sup> des *new-settlements*. Car si les politiques n'ont jamais consenti à l'implantation de lotissements pour les plus démunis<sup>32</sup> ; par méfiance et du fait de leur répugnance à voir leurs gouvernorats respectifs se couvrir de quartiers non planifiés, ils n'en ont pas moins subi une forte pression pour trouver une solution rapide à la crise du logement II fallait agir d'autant plus vite que déjà, la reconquête des espaces centraux dégradés était prévue<sup>33</sup>. L'on comprend dans ce contexte que le ministre



de l'époque, Hasab Allah al-Kafrawi, ait subitement décidé, en 1990, de lancer le projet des *new-settlements* en construisant 10.000 unités de logement sur les six *new-settlements* qui venaient de démarrer.

- 56 Enfin, la question de l'autonomie des nouvelles cités reste posée, et avec elle celle de la distance qui les sépare de la capitale. Si l'on a d'abord choisi de les bâtir loin du Caire, comme ce fut le cas pour Dix-de-Ramadan et Sadat-City (voir schéma plus haut), le peu de dynamisme de ces deux villes a poussé les pouvoirs publics à remettre ce choix en question. Les villes satellites de la deuxième génération (Quinze-Mai, Six-October, al-'Ubûr et al-Badr) sont nettement plus proches. Autonomes dans toutes leurs fonctions, seule leur activité économique est subordonnée à celle de la capitale. Le rythme d'installation des nouvelles populations restant lent malgré tout, on a décidé de rapprocher encore du Caire ces nouvelles communautés et de les implanter à la périphérie externe de l'agglomération : ainsi sont nés les *new-settlements*.
- 57 Perdant en autonomie ce que les premières villes nouvelles perdaient en éloignement, ces derniers relèvent davantage de la cité de banlieue où l'emploi, mais aussi de multiples équipements publics, sont absents. Centre autonome ou « cité dortoir », ville de banlieue ou ville de province ? La nature de chacune des nouvelles communautés oscille entre ces différents termes<sup>34</sup>. À la question de savoir s'il fallait créer des « cités dortoir » ou des centres urbains autonomes, les pouvoirs publics n'ont pas tranché et ont opté pour les deux formules. Les premières, qui obéissent à une logique d'urgence en matière d'offre de logement, seront édifiées sur les *new-settlements* tandis que les seconds, plus longs à mettre en œuvre, devraient organiser à terme le rééquilibrage géographique d'une agglomération qui continue de s'étendre en « tache d'huile » malgré l'infléchissement relatif de sa croissance.

#### Conclusion

- 58 L'attitude des pouvoirs publics à l'égard du projet des villes nouvelles reflète bien l'incertitude d'institutions peu préparées à soutenir de tels efforts : un effort financier — jugé exorbitant par les banques nationales et internationales — et une mobilisation exceptionnelle des ressources humaines sont les conditions *sine qua non* de la mise en œuvre et de la gestion d'un tel projet. Cette mobilisation des énergies et des compétences n'a pas encore abouti aux objectifs escomptés. On dénonce les lenteurs d'une organisation administrative bureaucratique alliées à l'absence de coordination des centres de décision, parties prenantes de l'aventure. L'État a, de fait, de grandes difficultés à maintenir le cap sur l'aspect « centre urbain » des villes nouvelles et pas seulement sur leur aspect « zone industrielle ». La vente de zones à aménager dans les *new-settlements* à des investisseurs privés comme l'Alexandria Company for Real Estate Investment augure une nouvelle dynamique de développement de ces espaces. Ce projet laisse peu de place au logement social, si l'on en juge par les prix des villas qui s'échelonnent entre 600.000 et 1.029.000 £é<sup>35</sup>. Détournement d'investissements publics au profit d'intérêts privés ou, en d'autres termes, ciblage inadéquat où les moins nantis sont toujours aussi mal lotis alors que les couches supérieures, informées et heureuses de l'aubaine, profiteraient largement d'accès privilégiés à l'achat sur ces lots en *new-settlements*<sup>36</sup> ? Dans cette hypothèse, la prophétie de « sarcellisation » des *new-settlements* risque de devenir caduque. Pour les aménageurs-urbanistes publics, le phénomène est en soi encourageant et va dans le sens du développement de ces « banlieues » du Caire, oubliant l'aspect « excluant » de ces programmes de résidences de luxe que rappelle le grillage ceinturant le quartier. Les terrains de golf sont, certes, propices à la détente mais relativement peu à la constitution



d'une forme urbaine. Quelles villes-banlieues pourront jaillir de la succession de quartiers sans communications matérielles ni symboliques ?

- 59 Ainsi, le logement dit « social », sous forme de lots de petite taille à construire et à des prix compétitifs avec les prix proposés sur les quartiers informels, ne semble pas la priorité du moment pour le nouveau ministre. Qattamiyya, le seul *new-settlement* occupé à ce jour et qui accueille exclusivement des populations à bas et moyen bas revenus, est devenu la « bête noire » des administrations chargées de son développement. Il fait les frais des tâtonnements et des erreurs d'une formule qui se cherche encore, et qui risque de laisser de côté ceux qu'elle était censée servir.

## NOTES

1. Chaline C, *Les villes nouvelles dans le monde*. Que sais-je ?, PUF, 1985.
2. L'an 2000 était la date butoir de référence en 1980. En 1990, l'an 2020 est devenu la nouvelle échéance sans que les projections aient changé.
3. Hanna M., *al-Ahrâm*, 20/05/93.
4. Castells M., *La question urbaine*, coll. textes à l'appui, Maspéro, 1972.
5. La contribution du secteur privé « informel » à la construction de logements était estimée à 44 % en 1960, à 75 % en 1976 et à 84 % en 1986. Voir Gil Feiler, « Housing Policy in Egypt », *Middle Eastern Studies* 28, n° 2, avril 1992. Voir aussi le *Programme interministériel Rexcoop*, République française, 1986.
6. Al-Laithy H., Kheir Al-Din H., « Évaluation de la pauvreté en Égypte en fonction des données sur les ménages », *Égypte/monde arabe* n° 12-13 (4<sup>e</sup> trim. 1992, 1<sup>er</sup> trim. 1993). Voir aussi, dans le même numéro, l'article de N. Fergany, « Profils de la pauvreté et du chômage en Égypte au niveau des unités administratives »
7. Solinis G., « Villes et quartiers », Journée-débat organisée le 03/09/93 à Paris sur *L'espace et le temps de la ville* par l'Association des professionnels du développement urbain et de la coopération.
8. Deboulet A., *Vers un urbanisme d'émanation populaire. Compétences et réalisations des citadins : le cas du Caire*, Thèse de 3<sup>e</sup> cycle, IUP, Université de Paris XII, 1994. Voir également son article dans le présent numéro d'*Égypte/Monde arabe*.
9. Drosso F., « Le Caire : décalages entre la loi et les pratiques urbaines », *Les Annales de la recherche urbaine* n° 38, juin-juillet 1988.
10. Nous avons réalisé une série d'interviews auprès de personnes travaillant dans le secteur de la construction en Égypte. Cet échantillon se compose d'ingénieurs et d'architectes qui, pour nombre d'entre eux, cumulent des fonctions au sein du ministère des Nouvelles Communautés urbaines, d'agences d'urbanisme privées et d'instituts universitaires d'enseignement.
11. Ostrowetsky S., *L'imaginaire bâtisseur ; les villes nouvelles françaises*, Librairie des Méridiens, 1983.
12. Ilbert R., *Héliopolis-Le Caire. 1905-1922. Genèse d'une ville*, Éditions du CNRS, 1981.

13. Sekal A. et Hassounn A., *L'an 1 de la République d'Égypte*, publié par la Direction des relations publiques des Forces armées, 1954.
14. J. P. Alduy cité par S. Ostrowetsky, *op. cit.*, p. 186.
15. Principalement, *al-Ahrâm* (en arabe, anglais et français), *al-Akhabâr*, Mayo et Rose al-Yûsuf.
16. Le président de la République est souvent promu « parrain de l'industrie nationale ». Voir encart publicitaire p. 27, *al-Abrâm Hebdo* du 29/03 au 04/04/95.
17. Le deuxième terme est plus couramment utilisé dans le cas du Caire.
18. Cette « absence de planification » est récurrente dans la manière dont la presse caractérise ces quartiers, ce qui induit inversement le caractère « planifié » des autres quartiers.
19. Voir Denis E., « La mise en scène des 'ashswaiyyat », *Égypte/Monde arabe* n° 20, 4e trim. 1994, p. 117-132.
20. Castells M., *op. cit.*
21. D'après un ensemble de relevés réalisés par la Général Organisation for Physical Planning et l'Institut d'aménagement et d'urbanisme de la région Ile-de-France, 75 % de la surface bâtie de l'agglomération de Giza sont constitués de quartiers informels.
22. Leloup G., « L'exportation des villes nouvelles dans les pays du tiers-monde », *Crédit Foncier Magazine* n° 174, janvier-février 1983, p. 30-36.
23. Volait M., *L'architecture moderne en Égypte et la revue Al-Imara 1939-1959*, Dossier du Cedej n° 4, 1987.
24. Hanna M., *Le logement en Égypte*, Cedej, Le Caire, 1992.
25. La représentation imagée d'une relation maternelle entre la « ville-mère » capitale, Le Caire, et ses « petits », les villes nouvelles, est récurrente dans les discours recueillis.
26. Ceux qui habitent la ville nouvelle de Dix-de-Ramadan et la ville satellite du Six-October proviennent majoritairement du Delta et du Caire.
27. Ces loyers, qui pouvaient être relativement élevés au départ, se trouvent très bas actuellement en raison de l'inflation.
28. Khouri-Dagher N., *Crise de l'État-Providance et ordre social au Caire. Etre marginal au Maghreb*, textes réunis par F. Colonna el Z. Daoud, éditions du CNRS, 1993.
29. Estimations principalement tirées des chiffres annoncés par l'Autorité des nouvelles communautés (organisme exécutif du ministère des Nouvelles Communautés urbaines) qui grossit systématiquement le nombre d'habitants résidant dans les villes nouvelles.
30. Bécard L., « Peut-il se développer une véritable promotion foncière et immobilière populaire sur les terres désertiques autour du Caire ? » Communication au séminaire international « Harvard-Aga Khan », Institut du Monde arabe, Paris, 30/03/87.
31. Ce terme est employé dans « villes nouvelles ou la sarcellite du Caire », Ali Al-Hefnaoui, *L'Antenne, Club d'affaires franco-égyptien* n° 4, mai 1993.
32. Des projets de type « sites and services » existent mais n'ont pour la plupart jamais été appliqués. Citons à ce titre les projets EMS/*Extension of Municipal Services*, réalisés conjointement par trois bureaux de consultants de 1984 à 1986, pour deux gouvernorats (Le Caire et Giza) avec un financement de la Banque mondiale.
33. Plusieurs quartiers vont faire l'objet d'un programme de rénovation, dont Bulaq, 'Abdin, Sayyida Zaynab (tanneries et abattoirs), Gamaliyya, Shubra al-Khayma, etc.
34. Ainsi la ville du Six-October est-elle passée du statut de ville nouvelle à celui de ville satellite, quand il s'est avéré que son développement, étant donné sa proximité, pouvait difficilement se distinguer de celui du Caire.

35. A titre de comparaison, le prix d'une unité de logement pour bas revenus sur *new-settlements*, d'une superficie allant de 60 à 95 m<sup>2</sup>, varie entre 14.000 et 30.000 £e.

36. Les bureaux de vente des lots à aménager et à construire sur les *new-settlements* n° 5, n° 2 (al-Shurûq), n° 6 A et B (Shaykh Zayyid) ne désemploient pas les jours ouvrables.

---

## INDEX

**Mots-clés :** Grand Caire, Le Caire, urbanisation, villes nouvelles, urbanisme

## AUTEUR

**SABINE JOSSIFORT**

Institut d'urbanisme de Paris XII